

**Senhor Presidente da Mesa**

**Senhores Convidados**

**Minhas Senhoras e meus Senhores**

**I. As alterações ao NRAU pela Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto**

**As alterações introduzidas pela Lei nº 31/2014 de 14 de Agosto, da autoria do atual Governo apoiando-se numa imposição da troica, tiveram como finalidade essencial precarizar todos os contratos de arrendamento existentes, passando-os (curiosamente referem “transitar”) para contratos a prazo certo, reduzindo os direitos dos arrendatários e atualizando as rendas.**

**Desde que o Governo tornou pública a sua intenção, houve uma forte oposição da AIL contra essas pretensões, através da discussão pública, reuniões com todos os grupos parlamentares e participação na Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano.**

**A atual redação do NRAU trouxe implicações bastante gravosas para os arrendatários, entre outras:**

**- impôs, por lei e à revelia do que inquilinos e senhorios haviam contratado, a passagem dos contratos de arrendamento existentes para o novo regime do NRAU, com prazo certo de 5 anos e, findo estes 5 anos, a possibilidade de proceder à cessação do contrato;**

**- alterou os prazos essenciais para o arrendatário, como a *redução* do prazo inicial obrigatório de 5 anos para 2 anos, o *alargamento* do prazo de permanência obrigatória no locado, fixando uma duração inicial mínima de 1/3 do prazo do contrato e um prazo de antecedência mínima de denúncia pelo arrendatário;**

- atualizou a renda, tendo como base o valor tributário apurado pelo Serviço de Finanças (sem efetiva ida ao local) e para cuja fixação o arrendatário não é tido nem achado, afastando fatores objetivos como o estado do locado e as obras de conservação realizadas pelo arrendatário;
- possibilitou o despedimento do arrendatário por meio extrajudicial - mera comunicação escrita pelo senhorio - e o uso de entidades com força pública contratados e pagos pelo senhorio - exemplo notário, solicitador ou agente de execução;
- permitiu que se despejasse o arrendatário com invocação de o senhorio pretender executar obras de conservação como se estas fossem definidas como obras de remodelação e restauro profundos, isto é, que obras de conservação fossem disfarçadas de obras profundas pois estas são assim consideradas desde que obriguem, para a sua realização, à desocupação do locado;
- facilitou os despejos, sem necessidade de recurso a tribunal, criando um procedimento extrajudicial que unicamente serve o senhorio, não dando garantias de defesa ao arrendatário;
- criou obstáculos à defesa e ao exercício dos poucos direitos dos inquilinos.

## **II. - A Proposta de Lei nº 250/XII**

De tal sorte a Lei nº 31/2012 é desleal, incoerente e rasteira, que a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano - composta entre outras pelas associações de inquilinos, de senhorios e empresariais, IHRU, Autoridade Tributária, Segurança Social - apresentou ao Governo o seu relatório final com a enumeração de aspetos a necessitar de alteração.

**A proposta de lei apresentada pelo Governo à Assembleia da República segue as alterações propostas pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento, sendo as mais relevantes:**

**- fixação da penalização de ineficácia da comunicação do senhorio se não der cumprimento dos requisitos a que a lei manda atender em situações como a da comunicação de atualização de renda ou da denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos;**

**- harmonização da Lei com demais legislação (ex sobre a determinação do RABC) sobre a cláusula de salvaguarda do grau de incapacidade, passando a ser “igual ou superior a 60%”;**

**- previsão do direito do arrendatário reclamar do valor patrimonial fixado pelo serviço de finanças;**

**- comprovação anual do RABC pelo arrendatário no mês de Setembro se for solicitado pelo senhorio até 1 de Setembro de cada ano;**

**- revisão do regime da denúncia do contrato de arrendamento no caso de demolição ou de realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação à desocupação do locado;**

**- admissão de prova comprovativa do pagamento do imposto de selo, com exibição do pagamento em anos anteriores de IRS ou IRC ;**

**- admissão de invocação pelos sublocatários dos direitos conferidos ao arrendatário;**

**- renovação do contrato de arrendamento não habitacional de 2 para 3 anos após o decurso de transição;**

- alargamento às microempresas da invocação das circunstâncias legais que obstam à passagem do contrato para prazo certo e limitação da renda;

- aplicação aos arrendamentos para o exercício de profissão liberal do direito à transmissão por morte do arrendatário do contrato.

### **III. – A posição da AIL à Proposta de Lei**

As alterações agora propostas ao NRAU pecam, por um lado, por serem tardias, restritivas, irreparáveis, facilitadoras, incoerentes, conflituosas, parciais e, por outro lado, por falta de ambição:

Tardias, porque surgem decorridos 2 anos sobre a aplicação da Lei nº 31/2012 e após mais de 95% das situações consumadas, colocando o arrendatário perante factos irreversíveis; os arrendatários, cujo procedimento já esteja concluído não podem vir prevalecer-se das alterações, dando deste modo tratamento diferente para situações idênticas - como por ex. os que tendo 60% de grau de incapacidade não puderam invocar; as microempresas não puderam fazer valer-se da lei;

Restritivas, porque mantêm de fora certas situações, e aquelas de que tratam, são superficiais, não assumindo de modo pleno uma reestruturação do regime implementado pela Lei nº 31/2012; é o caso de situações que deveriam ser prevenidas, criando quer mecanismos de salvaguarda para a diminuição do rendimento - como se verifica por morte do cônjuge mas o valor da renda não diminui -, ou não considerar situações de facto irrepitível - como é o caso por ex auferir uma indemnização por despedimento, o recebimento de herança -, quer mais escalões dos 3 existentes, quer uma(s) taxa marginal entre os escalões; a capitação;

Irreparáveis, pois não reparam situações criadas pelas distorções da Lei, colocando os arrendatários de modo irreversível perante factos consumados;

**Facilitadoras, porque confundem sem pudor com agilização, afastando princípios jurídicos como o da segurança jurídica - como por ex o que foi contrato entre as partes é alterado por imposição; o afastamento dos tribunais para dirimir conflitos-, o da imparcialidade e o da igualdade de tratamento - como por ex o que se verifica no procedimento de despejo: oposição do inquilino através de advogado/senhorio não precisa de advogado; taxa justiça inicial mais baixa para o senhorio; senhorio pode contratar um notário, com poderes de ordem pública, para o procedimento-;**

**Incoerentes, porque as alterações são pontuais e de circunstância, deixando de lado aspetos discutíveis como é o caso da redução posterior do valor patrimonial tributário por força de nova avaliação, sem reflexo na renda fixada anteriormente; a caducidade do contrato por invocada realização de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundas que poderão nunca vir a efetuar-se;**

**Conflituosas, porque não preveem, nem incentivam as partes a uma fase efetiva de negociação, como por exemplo em fase anterior ao da comunicação inicial do procedimento de atualização de renda e transição para o NRAU, ou alargamento do prazo para a tomada de decisões que terão consequências irreversíveis no futuro.**

**Parciais, por atribuir e facilitar o exercício de direitos fundamentais a uma das partes em detrimento da outra, obrigando esta a um número de obrigações - como por ex. a possibilidade de dar de arrendamento o locado sem condições de habitabilidade mas cominando o arrendatário com penalizações monetárias no caso da entrega do locado sem pré-aviso ou sem cumprir o prazo de antecedência.**

**As alterações agora propostas, ainda que sejam para saudar, vêm bastante tarde para a maioria dos arrendatários, tanto mais que, desde o início da discussão das alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012, têm sido apontadas pelos diversos representantes das partes intervenientes.**

## **IV. – As Propostas de Lei Sobre o Regime de Renda Condicionada e do Arrendamento Apoiado**

Embora não se encontre no âmbito desta intervenção não deixamos de referir que também deram entrada na Assembleia da República outras propostas de alterações a diplomas sobre o regime da renda condicionada e do arrendamento apoiado.

1- No que se refere ao regime de renda condicionada, a atual lei é esvaziada do seu regime, restringindo-se ao modo de fixação do valor da renda e a aplicação subsidiária do regime do NRAU.

1.1-No que concerne à fixação da renda, pese embora se refira que é a resultante do acordo das partes (e sabemos como esse acordo não funciona) esta passa a ter como limite máximo o valor resultante da aplicação de uma taxa ao valor patrimonial tributário. Derroga-se, assim, aspetos que para a fixação da renda são essenciais, nomeadamente desatendendo a quem é senhorio - estado, governos regionais, autarquias locais, organismos e institutos públicos, misericórdias, instituições de previdência, privados que as compraram ou tiveram apoios estatais para a sua construção- e ao tipo de construção - como por exemplo o estado de conservação, nível de conforto, a vetustez.

Pode-se, assim, remeter para esta, as críticas que se apontam ao NRAU.

1.2-Quanto ao seu regime, a proposta de lei manda aplicar subsidiariamente as disposições do NRAU, afastando aspetos importantes como sejam o direito à reclamação da renda para uma Comissão Arbitral, aos prazos para o exercício de direitos, etc.

2. Quanto ao arrendamento apoiado, traz como virtualidade a fixação de um autêntico regime reunindo num só diploma, quer a legislação que se encontrava

**dispersa, quer acabando com a diversidade de posições e regimes consoante a entidade senhoria.**

**Daí que passem a estar definidas de modo claro as condições de acesso ou de impedimento de acesso às habitações, procedimento de atribuição das habitações, o direito de acesso aos dados do arrendatário agregado familiar, o regime do contrato, da determinação e atualização da renda, obrigações do arrendatário e a cessação do contrato e despejo.**

**Lisboa, 7 de Novembro de 2014**

**Carlos Pacheco**